

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła
Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 2162) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 2 ha, położony w Owczarni; od północy graniczy z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Owczarnia”, od wschodu z ulicą Owczarnia, od południa z ulicą Meteorytowa, a od zachodu z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń;
- 2) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą**, tj. mieszkanie: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego), na działce wspólnej z obiektem, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregową i łańcuchową,
 - d) grupową (dywanową, tarasową),
 - e) pierzejową,

f) pierzejowa ciągła.

W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;

6) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:

- a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,
- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połać nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połać – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połaci stromych (wraz z górną połacią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połaciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połaci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

7) **przestrzeń współdzielona** – ulica lub jej odcinek o przekroju jednoprzestrzennym, tj. bez standardowego podziału na strefy ruchu kołowego, rowerowego i pieszego, w której priorytet ma użytkownik pieszy, a ruch kołowy prowadzony jest w sposób uspokojony. Przestrzeń współdzieloną należy realizować zgodnie z projektowaniem uniwersalnym;

8) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

9) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

10) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciek naturalne, kanały, rowy, дренаże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

11) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów:

1) **MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;**

2) **U teren usług;**

3) **KDL teren drogi lokalnej;**

4) **KDD teren drogi dojazdowej;**

5) KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

§ 5. 1. Wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźniki obliczania miejsc do parkowania	
			samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3	rowerów
			strefa C obszary zabudowy miejskiej	obszar całego miasta
	strefa nieograniczonego parkowania			
1	2	3	4	5
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	MIN. 2 z zastrzeżeniem ust. 4	0
2.	domy studenckie, internaty	1 pokój	MIN. 0,1	MIN. 1
3.	hotele pracownicze, asystenckie	1 pokój	MIN. 0,4	MIN. 0,3
4.	schroniska młodzieżowe, hostele	100m ² pow. mieszkalnej	MIN. 1	MIN. 5
5.	hotele niższych kategorii (* i **), pensjonaty, inne wielopokojowe obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój	MIN. 0,5	MIN. 0,2
6.	pokoje gościnne, apartamenty na wynajem (pojedyncze)	1 apartament	MIN. 1	MIN. 0,2
7.	hotele wyższych kategorii (***) i więcej) z restauracją i zapleczem konferencyjnym	1 pokój	MIN. 0,6	MIN. 0,2
8.	motele	1 pokój	MIN. 1	MIN. 0,2
9.	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 1 z zastrzeżeniem ust. 5	MIN. 0,3
10.	domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 0,5 z zastrzeżeniem ust. 6	MIN. 0,1
11.	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m ²	1000 m ² pow. sprzedaży	MIN. 32	MIN. 20
12.	targowiska	1000 m ² pow. terenu	MIN. 50	MIN. 10
13.	restauracje, kawiarnie, bary	100 m ² pow. konsumpcyjnej	MIN. 10	MIN. 8

14.	biura, urzędy, poczty, banki, kancelarie prawnicze	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 2
15.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty małe do 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
16.	przychodnie, gabinety lekarskie – obiekty duże powyżej 200 m ² pow. użytkowej	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2,5 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN.2
17.	kościół, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	MIN. 12	MIN. 5
18.	domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 3	MIN. 3
19.	kina	100 miejsc siedzących	MIN. 5	MIN. 5
20.	teatry, filharmonie	100 miejsc siedzących	MIN. 15	MIN. 2
21.	muzea	1000 m ² pow. wystawienniczej	MIN. 20	MIN. 8
22.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 pomieszczenie do nauki	MIN. 4	MIN. 6
23.	przedszkola, świetlice	1 oddział	MIN. 3	MIN. 3
24.	szpitale, kliniki	1 łóżko	MIN. 0,8 z zastrzeżeniem ust. 7	MIN. 0,1
25.	rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 2	MIN. 1
26.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stan. naprawcze	MIN. 2	MIN. 0,5
27.	duże boiska (boiska do np. piłki nożnej, rugby)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 0,2	MIN. 5 oraz MIN. 1
28.	małe boiska (boiska do np. piłki ręcznej, koszykówki, siatkówki)	100 widzów oraz 100 m ² pow. pola gry	MIN. 20 oraz MIN. 1	MIN. 3 oraz MIN. 1
29.	kubaturowe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	MIN. 4	MIN. 3
30.	kryte pływalnie	100 m ² lustra wody	MIN. 5	MIN. 5
31.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	MIN. 2	MIN. 2

2. Dla funkcji niewymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4÷100	4%
2.	101÷300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0÷3	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

4. Ustalenia ustępu 3 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 30%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

6. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

7. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki:

- 1) regulacje niniejszego paragrafu w zakresie estetyki nie dotyczą:
 - a) wolnostojących budynków usługowych,
 - b) budynków użyteczności publicznej,
 - c) budynków magazynowych,
 - d) budynków technicznych,
 - e) budowli i obiektów inżynierskich,
 - f) sztuki na elewacjach (np. murale, sgraffito, malatura, itp.);
- 2) regulacje planu w zakresie kolorystyki elewacji i kolorystyki dachów:
 - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dodatkowo dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
 - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dla całego budynku, należy stosować jednolitą formę stolarki okiennej, loggii i balkonów (wielkość, kształt, podział) zgodną z pierwotnym lub nowym projektem elewacji przewidującym jednolitą ich formę na wszystkich kondygnacjach powtarzalnych budynku z zastrzeżeniem lit. e i lit. f lub historyczne formy stolarki,
 - d) należy stosować jeden kolor zewnętrznej stolarki drzwiowej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
 - f) dla kondygnacji poddasza budynku, należy stosować formę stolarki okiennej i lukarn (wielkość, kształt, podział) zgodną z projektem elewacji przewidującym spójną ich formę lub formy historyczne,
 - g) należy stosować jedną kolorystykę dachu dla całego budynku.
- 3) regulacje planu w zakresie posadzek w przestrzeniach publicznych określonych w kartach terenów: ustala się spójną kompozycję posadzki na podstawie całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej.

§ 7. Informacje: obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 5 terenów numerowanych kolejno od 01.1 do 05.1, gdzie:

- 1) dwie pierwsze cyfry oznaczają kolejny numer w ramach planu miejscowego;
- 2) następne cyfry (po kropce) oznaczają ciągłą numerację w ramach danego przeznaczenia.

2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO 01.1 U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OWCZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 01.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,75 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U teren usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczegółowe wykluczenia:

- 1) budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takie jak szkoły, przedszkola, opieka nad dziećmi do lat 3, internaty, domy dziecka itp.;
- 2) szpitale, domy pomocy i opieki społecznej;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 5) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 6) budynki zamieszkania zbiorowego.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne w centralnej i południowej części terenu, jak na rysunku planu; od Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza granicami planu) ww. linia zabudowy dotyczy również: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 20 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 157 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b,
 - b) wysokość nadziemnych budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe mierzona od najniższej rzędnej terenu na obrysie budowli do najwyższego punktu budowli: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, jednak nie więcej niż 157 m n.p.m.,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
 - a) rzut budynków na planie prostokąta,
 - b) dla budynków o wysokości od 5 m do 10 m:
 - powierzchnia rzutu nadziemnej części pojedynczego budynku: maksymalnie 300 m²,
 - dopuszcza się łączenie maksymalnie dwóch nadziemnych części budynków, o których mowa w tiret pierwszym, jednokondygnacyjnym łącznikiem o wysokości do 4 m, wycofanym względem elewacji łączonych części tych budynków o min. 2 m i przeznaczonym wyłącznie na funkcję komunikacyjną,
 - do maksymalnej powierzchni rzutu, o której mowa w tiret pierwszym, nie wlicza się powierzchni rzutu łączników, o których mowa w tiret drugim;

7) formy zabudowy: dowolne;

8) kształt i układ dachu:

- a) symetryczny, dwuspadowy o nachyleniu połaci minimum 20 stopni; dla łączników między budynkami – dowolny,
- b) układ dachu w pierwszej linii zabudowy kalenicowy w stosunku do ulicy wewnętrznej (03.1 KR), przy czym w południowej części działki położonej przy skrzyżowaniu ulicy Meteorytowej (05.1 KDL) i ulicy wewnętrznej (03.1 KR) kalenicowy w stosunku do ulicy Meteorytowej (05.1 KDL),
- c) dla zabudowy lub części budynku poza pierwszą linią zabudowy – układ dachu szczytowy lub kalenicowy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 03.1 KR;
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni;
- 3) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 4) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów), realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) przeswitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przesłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np. ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek, w formie słupów oświetleniowych,

małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym);

3) pokrycie dachu: materiałami matowymi.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na terenie występują wysokie poziomy hałasu w środowisku od Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) istniejący kanał sanitarny 0,5/0,6 m jak na rysunku planu – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO 02.1 MN-U MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIASTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 02.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,64 ha.

3. Przeznaczenie terenu: MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) **przeznaczenie uzupełniające:** nie ustala się;
- 2) **przeznaczenie wykluczone:** usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Funkcje i sposób zagospodarowania – szczególne wykluczenia:

- 1) hurtownie o powierzchni powyżej 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) stacje paliw;
- 3) warsztaty samochodowe blacharskie i lakiernicze;
- 4) stacje obsługi samochodów ciężarowych i autobusów;
- 5) nadziemne wielopoziomowe garaże i magazyny.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 11 i 12.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 4 m od ulicy Owczarnia, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 40 %, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m, przy czym maksymalny poziom najwyższego punktu na pokryciu kubatury brutto budynku nie może przekraczać 156 m n.p.m.,
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy: dowolne;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 03.1 KR, od ulicy Owczarnia (04.1 KDD);
- 2) miejsca do parkowania samochodów osobowych i rowerów do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją: zgodnie z § 5 uchwały;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 2) do ustalonej w ust. 7 pkt 3 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni dróg wewnętrznych (w tym parkingów, placów manewrowych) oraz ciągów pieszych i rowerowych niezależnie od zastosowanej nawierzchni, nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej;
- 3) nakaz realizacji w ogrodzeniach przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów), realizowanych w wybranej formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a przesłami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm;

4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, ogłoszeniowo-reklamowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym);
- 3) regulacje z zakresu estetyki zgodnie z § 6 uchwały.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) istniejący gazociąg 350 mm wraz ze strefą kontrolowaną – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) istniejący kanał sanitarny 0,5/0,6 m jak na rysunku planu – zaleca się pas wolny od zabudowy o szerokości 4 m od skrajni kolektora sanitarnego;
- 3) zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO 03.1 KR MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIĘSTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 03.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,16 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 34 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik, plac do zawracania, z zastrzeżeniem ust. 14;

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Meteorytowa (05.1 KDL).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleń;
- 2) zieleń w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) nakaz realizacji pod ulicą przepustu dla drobnej zwierzyny (płazów).

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m, z zastrzeżeniem ust. 14;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleń: zgodnie z ust. 7 pkt 1 i 2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się realizację przekroju ulicy w formie przestrzeni współdzielonej.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO 04.1 KDD MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIĘSTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 04.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,20 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDD teren drogi dojazdowej – odcinek ulicy Owczarnia.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Meteorytowa (05.1 KDL).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zielen;
- 2) zielen w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 3) nakaz realizacji pod ulicą przepustu dla drobnej zwierzyny (płazów).

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zielen: zgodnie z ust. 7 pkt 1 i 2;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO 05.1 KDL MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OW CZARNIA REJON WĘZŁA ZACHODNIEJ OBWODNICY TRÓJMIĘSTA W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 2162

1. Numer terenu: 05.1.

2. Powierzchnia terenu: 0,30 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KDL teren drogi lokalnej – odcinek ulicy Meteorytowej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 15 m do 36 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: ograniczona;
- 4) wyposażenie minimalne: chodnik.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez węzeł Owczarnia Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta (poza zachodnią granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) drzewo do zachowania jak na rysunku planu – wykluczenie zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać jego naturalnej, długotrwałej roślinności w warunkach miejskich;
- 2) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni;
- 3) zieleni w pasie drogowym należy realizować w sposób pełniący również funkcję retencji wód opadowych;
- 4) nakaz realizacji przejść ekologicznych umożliwiających migrację drobnej zwierzyny (płazów).

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 i 11.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m po południowej stronie jezdni;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleni: zgodnie z ust. 7 pkt 1-3;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren migracji zwierząt chronionych (płazów) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” – lokalizacja pętli autobusowej wraz z wyposażeniem; dopuszcza się obiekty obsługujące użytkowników:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: dowolna, maksymalna: 10%;
- 2) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna: 0,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
- 3) wysokość zabudowy: wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne poza sezonem migracji gatunków chronionych (płazów).

§ 14. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Owcarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 15. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie-Owczarnia, uchwała nr XLIX/605/97 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 maja 1997 (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 26 z 11.07.1997 r., poz. 77).

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
W DNIACH OD 26.02.2024 R. DO 25.03.2024 R.

UZASADNIENIE

Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku (nr planu 2162)

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU

1. Podstawa prawna

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Gdańska Nr LIX/1476/23 z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta w mieście Gdańsku.

2. Położenie

Obszar planu, o powierzchni około 2 ha położony jest w Owczarni; od północy graniczy z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Owczarnia”, od wschodu z ulicą Owczarnia, od południa z ulicą Meteorytowa, a od zachodu z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest wyznaczenie zakresu rezerwy terenu niezbędnego dla realizacji celu publicznego – pętli autobusowej. Realizacja pętli w Owczarni pozwoli na wydłużenie linii autobusowej kursującej w dzielnicy Osowa, co poprawi dostępność transportową mieszkańcom Owczarni. Zrealizuje to założenia polityki miasta dotyczące dogodnej dostępności do przystanków transportu zbiorowego. Poza tym sporządzenie planu umożliwi nieznaczne rozszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji usługowych.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barniewice Wschodnie-Owczarnia, o numerze ewidencyjnym 2102. Ustalenia planu przeznaczają teren pod funkcję mieszkaniowo-usługową i układ drogowy.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obecnie w części wschodniej obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami przydomowymi, natomiast na pozostałej części występują tereny niezainwestowane, pokryte roślinnością ruderalną oraz odcinki ulic. Grunt stanowi własność spółki prawa handlowego, osób fizycznych, Gminy Miasta Gdańska, w tym we współwłasności z osobami fizycznymi oraz Skarbu Państwa.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP

(uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.)

Przeznaczeniem dominującym, określonym w Studium dla obszaru objętego planem miejscowym, jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Ustalone w planie przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową odpowiada zatem kierunkom określonym w Studium.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania ładu przestrzennego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, kształtującej układ urbanistyczny przyszłej zabudowy w terenie usługowym i mieszkaniowo-usługowym. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtu budynku, kształtu dachu oraz układu kalenic w stosunku do ulic, przyczynią się do powstania nowej zabudowy, która będzie nawiązywała swoją formą do historycznej zabudowy wsi Owczarnia.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego do projektu planu, które zostały potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu, a także zaaprobowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Teren położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego – ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Przez obszar objęty planem przebiega trasa migracji zwierząt chronionych (płazów), stąd wprowadzono zapis, że roboty ziemne należy prowadzić poza sezonem migracji płazów. Nakazano również realizację przejść ekologicznych w ogrodzeniach oraz przepustów pod ulicami, które umożliwiają migrację drobnych zwierząt (płazów). Ponadto wskazano drzewo przydrożne, które zakwalifikowano jako drzewo do zachowania.

Obszar planu położony jest nad głównym zbiornikiem wód podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala zagospodarowanie ich na terenie lub odprowadzenie do układu odwadniającego. Ponadto wprowadza zalecenie zastosowania form małej retencji tj. zagospodarowania wód opadowych na terenie poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.

Na obszarze objętym granicami planu nie występują grunty rolne ani leśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W granicach planu nie znajdują się obszary i obiekty wymagające ochrony z zakresu dziedzictwa kulturowego, zabytków, ani dóbr kultury współczesnej. Jednakże ze względu na to, że obszar planu położony jest na przedpolu dawnego folwarku Owczarnia, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (folwark położony poza granicami planu), ustalenia, a w szczególności parametry zabudowy i sposób jej kształtowania, uwzględniają to sąsiedztwo. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te będą zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące stosowania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. Wprowadzono przeznaczenie usługowe w terenie 01.1, co ma stanowić bufor od strony węzła drogowego Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie 02.1. Ponadto w celu zachowania dobrych warunków jakości powietrza ustala się zaopatrzenie w ciepło pochodzące z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Ustalony także został odpowiedni udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie komercyjnych funkcji dla terenu oraz dla całego obszaru planu stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Teren graniczący bezpośrednio z węzłem Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta został przeznaczony pod usługi z nieznacznym rozszerzeniem zakresu dopuszczonych funkcji usługowych względem ustaleń planu obowiązującego. Jest to teren dogodny do rozwoju usług.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Grunty stanowią własność spółki prawa handlowego, osób fizycznych, Gminy Miasta Gdańska, w tym we współwłasności z osobami fizycznymi oraz Skarbu Państwa. Ustalenia planu podnoszą ich atrakcyjność inwestycyjną (przez doprecyzowanie przeznaczenia terenu, rozszerzenie zakresu dopuszczonych funkcji usługowych).

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezagrażającego spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się troską o dobro publiczne zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym.

Wymagania interesu publicznego w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez wyznaczenie pętli autobusowej wraz z jej wyposażeniem (obiekt obsługujący użytkowników) – w obszarze wyznaczonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a” w terenie 05.1 KDL.

Układ drogowy umożliwi dogodny dojazd do terenów inwestycyjnych poprzez ulicę dojazdową i wewnętrzną, natomiast ulica lokalna wraz z pętlą autobusową poprawi dostępność transportową mieszkańcom Owczarni. Projekt planu realizuje założenia polityki miasta dotyczący dogodnej dostępności do przystanków transportu zbiorowego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media w standardzie miejskim, a także przez uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów infrastruktury.

Istniejące i realizowane sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i ciepłownicze obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza także ogrzewanie indywidualne z niskoemisyjnych źródeł lokalnych.

Dostępność drogową do terenu usługowego została zapewniona od drogi wewnętrznej 03.1 KR, a do terenu mieszkaniowo-usługowego od drogi wewnętrznej 03.1 KR i od ulicy Owczarnia (04.1 KDD).

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Prezydent Miasta Gdańska zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Prezydent Miasta Gdańska ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnym wydaniu Gazety Wyborczej, a dodatkowo na stronach www.gdansk.pl i www.brg.gda.pl, o podjęciu przez Radę Miasta Gdańska uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Owczarnia rejon węzła Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W trakcie procedowania planu, zastosowane zostały dodatkowe działania niewynikające z ustawy, takie jak: udostępnienie projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz projektu planu Radzie Dzielnicy Osowa z prośbą o przedstawienie stanowiska.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Prezydent Miasta Gdańska wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że teren położony w sąsiedztwie ulicy Meteorytowej predysponowany jest dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, dla której parametry urbanistyczne takie, jak procent pokrycia działki zabudową, czy wysokość zabudowy, powinny pozostać bez zmian w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto bliskie sąsiedztwo Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta i związany z nim zwiększony hałas drogowy, pociągnęły za sobą zmianę przeznaczenia części terenu z mieszkaniowo-usługowego na usługowy, co zostało zrekompensowane rozszerzeniem zakresu dopuszczonych funkcji usługowych. Na zainwestowanych terenach prywatnych zostało utrzymane dotychczasowe przeznaczenie.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Przyjęte w planie ustalenia odnośnie przeznaczenia terenów i parametrów urbanistycznych poprzedzone zostały analizami konserwatorskimi, funkcjonalno-przestrzennymi i komunikacyjnymi. Obszar objęty granicami planu będzie miał dobrą dostępność poprzez układ drogowy w postaci dróg lokalnych, co pozwoli na odpowiednią organizację i obsługę terenów komunikacją publicznego transportu zbiorowego – poprzez system autobusów miejskich.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Plan zabezpiecza odpowiednią szerokość pasa drogowego dla odcinków ulic Meteorytowej i Owczarni, w których ustalono chodnik jako wyposażenie minimalne oraz trasy rowerowe po jezdni na zasadach ogólnych.

Ponadto plan ustala wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów, koniecznych do zrealizowania dla poszczególnych inwestycji.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część struktury funkcjonalno-przestrzennej Owczarni. Nowa zabudowa, która może powstać dzięki ustaleniom procedowanego planu, uzupełni strukturę i program funkcjonalny tej części dzielnicy (z uwzględnieniem historycznego kontekstu obszaru).

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2018-2022 oraz uchwałą Nr LXVIII/1736/23 RMG z dnia 28 września 2023 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż spełnia kryteria, o których mowa w uchwale oraz ocenie aktualności, zwłaszcza w jej rozdziale 6. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Ustalenia projektu planu powodują skutki finansowe, o których mowa w art. 36. Możliwość wystąpienia roszczeń o rekompensaty, o których mowa w art. 36 ust. 1, wynika z przeznaczenia części działek o powierzchni około 312 m² należących do Skarbu Państwa oraz osób fizycznych, na cele publiczne (ulica Owczarnia 05.1 KDL).

Dla całego obszaru planu (około 2,0 ha) ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez prezydenta miasta w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy.

Inwestycje publiczne dotyczą realizacji pętli autobusowej wraz z wyposażeniem, o powierzchni około 700 m² w ramach terenu 05.1 KDL. Będą one finansowane z budżetu gminy z możliwością współfinansowania np. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Potencjalne zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu miasta z tytułu opłat i podatków, w szczególności podatku od nieruchomości. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej około 3,5 tys. m².

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.02.2024 r. do 25.03.2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została przeprowadzona z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 13.03.2024 r. o godzinie 17.00.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Z dniem 30 października 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładająca na Prezydenta Miasta obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214) dla planu miejscowego. Zgodnie z art. 67a ust. 4 i 5 ustawy zbiorów danych przestrzennych opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a dane przestrzenne tworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały Rady Miasta w sprawie uchwalenia planu.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR BIURA, GENERALNY PROJEKTANT – mgr inż. arch. Edyta Damszel-Turek

ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA – mgr inż. arch. Wiesława Szermer

PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY – mgr inż. arch. Maria Dąbrowska

KIEROWNIK ZESPOŁU – mgr inż. arch. Małgorzata Momont

PROJEKTANT PROWADZĄCY – mgr inż. arch. Ewa Łopacka

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. Aneta Woch-Szojda

mgr inż. Joanna Zielińska

mgr inż. Kinga Kazańska

mgr inż. arch. Joanna Bober

mgr Katarzyna Hrynkiewicz

mgr Jolanta Florczyk

Wnioskodawca:

Opinia Radcy Prawnego:

Sporządził:
Ewa Łopacka

Zaakceptował:
Edyta Damszel-Turek

Zatwierdził:
Piotr Grzelak

.....

.....

.....